

73. 1. Zum Begriff des Berechtigten in § 878 BGB. Findet diese Vorschrift Anwendung, wenn ein Veräußerungsverbot gegen den Käufer erlassen wird, dem zwar die Auflassung erteilt, der aber noch nicht als Eigentümer eingetragen worden ist?

2. Hat die im § 185 Abs. 2 BGB. für den Erwerb des Gegenstandes bestimmte Rechtsfolge rückwirkende Kraft?

3. Hat die Aufhebung der eine Eintragung im Grundbuch zurückweisenden Verfügung durch das Beschwerdegericht Einfluß auf Eintragungen, die in der Zwischenzeit zugunsten Dritter erfolgt sind?

BGB. §§ 185, 873, 878, 888. GBD. § 76.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 7. März 1932 i. S. Sch. (Kl.) w. Fr. (Bekl.).  
VI 447/31.

I. Landgericht Wuppertal.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Durch notariellen Vertrag vom 29. August 1922 kaufte der in Gütertrennung lebende Kaufmann F. als Bevollmächtigter seiner Ehefrau für diese mehrere Grundstücke in E.; zugleich erfolgte die Auflassung. Am demselben Tage verkaufte F. als Bevollmächtigter seiner Ehefrau die Grundstücke durch notariellen Vertrag an den Kläger; auch in diesem Vertrag wurde die Auflassung erklärt. Auf Antrag des Klägers wurde dem Ehemann F. durch einstweilige Verfügung des Amtsgerichts in E. vom 16. November 1922 verboten, die Grundstücke andertweitig zu veräußern oder zu belasten.

Durch notariellen Vertrag vom 20. Dezember 1922 hat die Ehefrau F. dieselben Grundstücke an die Eheleute R. verkauft und aufgelassen.

Am 22. Dezember 1922 gingen bei dem Grundbuchamt nacheinander der Antrag des Notars G. auf Eintragung der Ehefrau F. und der Antrag des Notars H. auf Eintragung der Eheleute K. als Eigentümer ein.

Durch einstweilige Verfügung des Amtsgerichts in E. vom 27. Dezember 1922 wurde auf Antrag des Klägers der Ehefrau F. verboten, die Grundstücke zu veräußern oder zu belasten, und beschloffen, das Grundbuchamt um Eintragung der Verfügungsbeschränkung der Frau F. zu ersuchen. Das Ersuchen um Eintragung ging am 27. Dezember 1922 beim Grundbuchamt ein. Am 30. Dezember 1922 wurde die Eintragung der Verfügungsbeschränkung angeordnet und zugleich der Antrag des Notars H. auf Eintragung der Eheleute K. mit Rücksicht auf die einstweilige Verfügung vom 27. Dezember 1922 zurückgewiesen. Am 4. Januar 1923 wurde die Verfügungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen; an demselben Tage erfolgte die Eintragung der Frau F. als Eigentümerin der Grundstücke.

Auf die Beschwerde der Eheleute K. gegen die Ablehnung ihrer Eintragung als Eigentümer wies das Landgericht in E. durch Beschluß vom 16. März 1923 das Amtsgericht an, von dem erhobenen Bedenken abzusehen. Darauf ordnete das Amtsgericht am 27. März 1923 die Eintragung der Eheleute K. an, die am 31. März 1923 geschah.

Am 1. Februar 1923 war bei dem Grundbuchamt der Antrag des Notars G. eingegangen, den Kläger als Eigentümer einzutragen. Dem Antrag war der Vertrag vom 29. August 1922 sowie eine Bescheinigung des Finanzamts vom 4. Oktober 1922 beigelegt, daß gegen die Eintragung des Klägers keine Bedenken beständen, da die Grunderwerbsteuer für den Eigentumsübergang vorläufig eingezahlt worden sei. Der Antrag wurde durch Beschluß des Amtsgerichts vom 27. März 1923 mit der Begründung abgelehnt, daß gemäß dem Beschlusse des Landgerichts die Eheleute K. hätten eingetragen werden müssen.

Durch notariellen Vertrag vom 27. November 1925 verkauften sodann die Eheleute K. die Grundstücke an den Beklagten, der am 30. März 1927 als Eigentümer eingetragen wurde. Ferner hatte Frau F., an deren Stelle während des Rechtsstreits ihre Erben traten, gegen den jetzigen Kläger Klage auf Feststellung erhoben, daß der von diesem mit ihrem Ehemann als ihrem Bevollmächtigten geschlossene

Kaufvertrag vom 29. August 1922 nichtig sei. Diese Klage wurde durch Urteil des Oberlandesgerichts vom 28. Juni 1927 abgewiesen; zugleich wurde auf die Widerklage des jetzigen Klägers den damaligen Klägern untersagt, dessen Eintragung als Eigentümer der in Rede stehenden Grundstücke zu verhindern. Dieses Urteil wurde rechtskräftig.

Der Kläger vertritt den Standpunkt, daß mit Rücksicht auf die für ihn gegenüber der Frau F. eingetragene Verfügungsbeschränkung der Eigentumszerwerb sowohl der Eheleute K. als auch des Beklagten ihm gegenüber unwirksam sei und daß den Erben der Frau F. gegen den Beklagten ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs zustehe in der Richtung, daß an Stelle des Beklagten sie selbst als Eigentümer eingetragen würden. Diesen Berichtigungsanspruch hat der Kläger pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Er beantragt, den Beklagten zu verurteilen, zum Zwecke der Berichtigung des Grundbuchs in die Eintragung des Klägers als Eigentümer der Grundstücke zu willigen.

Das Landgericht entsprach der Klage, das Berufungsgericht wies sie ab. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Der Berufsrichter führt zunächst aus, daß der Kläger zur Stellung des Klageantrags nicht befugt sei, selbst wenn der von ihm behauptete Grundbuchberichtigungsanspruch bestehe. Er meint, der Kläger könne von seinem Standpunkt aus nur die Eintragung der Erben der Frau F., nicht aber seine eigene Eintragung als Eigentümer verlangen. Dazu ist zu bemerken, daß der Kläger sowohl wie auch das Berufungsgericht von einem falschen rechtlichen Gesichtspunkt ausgehen. Der Kläger stützt sich auf das zu seinen Gunsten gegenüber der Frau F. erwirkte und demnächst eingetragene Veräußerungsverbot. Ist dies Veräußerungsverbot dem Beklagten gegenüber noch wirksam, so kommt § 888 Abs. 2 BGB. in Anwendung. Absatz 1 dieser Vorschrift bestimmt:

Soweit der Erwerb eines eingetragenen Rechtes . . . gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht, unwirksam ist, kann dieser von dem Erwerber die Zustimmung zu der Eintragung . . . verlangen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist.

Nach Absatz 2 das. gilt das gleiche, wenn der Anspruch durch ein Veräußerungsverbot gesichert ist. Durch dieses Verbot sollte im vorliegenden Falle der Anspruch des Klägers auf Übertragung des Eigentums gesichert werden. Falls der Eigentumserwerb des Beklagten dem Kläger gegenüber auf Grund dieses Veräußerungsverbots unwirksam ist, so ist der Kläger — rechtswirksame Auflassung an ihn vorausgesetzt — berechtigt, von dem Beklagten die Zustimmung zu seiner eigenen Eintragung zu verlangen (vgl. auch Pland Bem. II zu § 888 BGB.; Rosenberg Bem. IV das.; RGKomm. Bem. 3 das.). An der Klagebefugnis des Klägers kann hiernach kein Zweifel bestehen.

Das Berufungsgericht legt sodann dar: Die Ehefrau F. habe bereits durch die Auflassungserklärung vom 20. Dezember 1922 über das Grundstück verfügt und diese Verfügung habe ihre Wirkung gemäß § 878 BGB. durch das Veräußerungsverbot vom 27. Dezember 1922 nicht verlieren können. Unerheblich sei, daß der Antrag auf Eintragung der Eheleute K. als Eigentümer am 30. Dezember 1922 zurückgewiesen worden sei; denn die gegen diesen Beschluß eingelegte Beschwerde habe Erfolg gehabt und sonach müsse die am 31. März 1923 erfolgte Eintragung der Eheleute K. als Erledigung des Eintragungsantrags vom 22. Dezember 1922 angesehen werden. Deshalb bestehe kein Grundbuchberichtigungsanspruch der Frau F. und der Klageanspruch sei danach unbegründet. Der Umstand, daß Frau F. zur Zeit der Auflassung an die Eheleute K. nicht eingetragene Eigentümerin gewesen sei, ändere hieran nichts, da anzunehmen sei, daß sie mit Einwilligung des eingetragenen Eigentümers gehandelt habe.

Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden.

1. Soweit die Entscheidung auf die Anwendung des § 878 BGB. gestützt wird, ist folgendes zu erwägen: Nach dieser Vorschrift wird eine von dem Berechtigten gemäß § 873 BGB. — die anderen dort erwähnten Bestimmungen kommen hier nicht in Betracht — abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam, daß der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist. Dieser Vorschrift lag die Erwägung zugrunde, daß der Eintragungsgrundsatz des § 873 für die Beteiligten insofern Unzuträglichkeiten mit sich bringt, als sie den Zeitpunkt,

mit dem die Rechtsänderung eintritt, nicht mit Sicherheit bestimmen können. Es können sich in der Zeit zwischen dem Eingang des Antrags und der Eintragung Tatsachen ereignen, durch welche die Verfügung über das Recht dem Berechtigten entzogen wird. Da dessen Verfügungsbefugnis grundsätzlich bis zur Vollendung des Rechtserwerbs, also noch bei der Eintragung vorhanden sein muß, würde sich die Folge ergeben, daß die Erklärung, mit welcher eine solche Verfügung bezweckt wird, unwirksam wird, weil eben der Zweck nach dem Gesetz nur durch Hinzutreten der Eintragung erreicht werden kann. Für dingliche Rechtsgeschäfte wird deshalb zugunsten des Erwerbers eine Sondervorschrift in § 878 BGB. für den Fall gegeben, daß nach dem dort angegebenen Zeitpunkt eine Verfügungsbeschränkung des Berechtigten eintritt (vgl. Planck Bem. 1 zu § 878). Diese Vorschrift bezieht sich aber nur auf Verfügungsbeschränkungen, die in der Person des Berechtigten eintreten. Berechtigter im Sinne des § 873 und deshalb im Sinne des § 878 ist nur, wer zu der in Betracht kommenden Verfügung berechtigt ist; über ein Grundstück kann daher grundsätzlich nur der Eigentümer verfügen (RGZ. Bd. 54 S. 364, Bd. 77 S. 87). § 878 kann deshalb keine Anwendung finden, wenn ein Veräußerungsverbot gegen den Käufer eines Grundstücks erlassen worden ist, dem zwar bereits die Auflassung erteilt, der aber noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist (vgl. Rosenberg Bem. II 2 zu § 878). Berechtigt zur Verfügung über die hier in Rede stehenden Grundstücke war Frau F. erst vom Zeitpunkt ihrer Eintragung als Eigentümerin an, die am 4. Januar 1923 erfolgte. Zur Zeit der Erlassung der einstweiligen Verfügung vom 27. Dezember 1922 war Frau F. noch nicht berechtigt im Sinne der §§ 873, 878 BGB. Das Verfügungsrecht des eingetragenen Eigentümers hatte noch keine Einschränkung erfahren (RGZ. Bd. 81 S. 68).

Freilich ist die Verfügung, die ein Nichtberechtigter über einen Gegenstand trifft, wirksam, wenn sie mit Einwilligung des Berechtigten erfolgt, und sie wird wirksam, wenn der Verfügende den Gegenstand erwirbt (§ 185 Abs. 1 und Abs. 2 BGB.). Wie anerkannt ist, kann auch in der Auflassungserklärung des eingetragenen Eigentümers zugleich seine Zustimmung dazu liegen, daß der Erwerber, bevor er als Eigentümer eingetragen wird, das Grundstück weiter aufläßt (RGKomm. Bem. 1 zu § 878 BGB., vergl. auch Bem. 8 zu

§ 925 BGB. und dortige Nachweisungen, besonders RRG. Bd. 89 S. 152 [157]). Daraus wird dann die Folgerung gezogen, daß die Auflassungserklärung des noch nicht verfügungsberechtigten Erwerbers gemäß § 185 Abs. 1 wirksam ist und sogleich die Eintragung des zweiten Erwerbers erfolgen kann. Im vorliegenden Falle hatte Frau F. bereits durch ihren Ehemann als Bevollmächtigten die Grundstücke an den Kläger aufgelassen. Es kann dahinstehen, ob bei solcher Sachlage die Einwilligung des eingetragenen Eigentümers dazu angenommen werden könnte, daß der Erwerber mehreren, in ihrer Rechtsstellung sich ausschließenden Personen die Auflassung erteilt. Denn die Einwilligung des Berechtigten hätte nur zur Folge gehabt, daß die Verfügung des Nichtberechtigten durch Eintragung hätte wirksam werden können, nicht aber, daß der Nichtberechtigte zum Berechtigten wurde. Hier sind in Verbindung mit der etwaigen Einwilligung des damals eingetragenen Eigentümers nicht die Eheleute K. eingetragen worden, sondern es ist die Eintragung der Frau F. erfolgt, welcher der eingetragene Eigentümer die Auflassung erteilt hatte. Mit einem von der Frau F. als eingetragener Eigentümerin abgeleiteten Erwerb hatte aber eine etwa zu vermutende Einwilligung des früheren Eigentümers nichts mehr zu tun. Der Erwerb des Eigentums am Grundstück durch Frau F., der durch ihre Eintragung geschah, konnte ferner für die Eheleute K. keine Wirkung im Sinne von § 878 BGB. haben, da die Rechtsfolge des Erwerbs im Sinne von § 185 Abs. 2 BGB. keine rückwirkende Kraft hatte (RRG. Bd. 89 S. 158) und die Eintragung des Eigentums hier, wie noch darzulegen sein wird, nicht vor der Eintragung des Veräußerungsverbots erfolgt ist.

Es könnte auch in Erwägung gezogen werden, ob die einstweilige Verfügung vom 27. Dezember 1922 nicht dahin auszulegen ist, daß sie über den Wortlaut eines Veräußerungsverbots hinaus der Frau F. verbot, den Antrag auf Eintragung der Eheleute K. aufrechtzuerhalten. Dabei wäre wesentlich auf den Zweck der einstweiligen Verfügung abzustellen, der darin bestand, daß die Rechtslage nicht zuungunsten des Klägers verändert werden sollte. War die Auflassungserklärung der Frau F. bereits abgegeben, so lag es allerdings nahe, in dem weitgehenden Veräußerungsverbot auch das Verbot ausgedrückt zu finden, den Antrag auf Eintragung der Eheleute K. aufrechtzuerhalten. Es könnte dabei an die Erwägungen angeknüpft werden, die beim Falle einer gegen den Grundstückserwerber gerichteten einstweiligen

Verfügung in RÖZ. Bd. 120 S. 119 im Anschluß an RÖZ. Bd. 117 S. 290 angestellt wurden. Doch bedarf es nach dem früher Gesagten im vorliegenden Falle keines weiteren Eingehens mehr auf diese Frage.

Das zugunsten des Klägers gegen Frau F. erlassene gerichtliche Veräußerungsverbot stand nach § 136 BGB. einem gesetzlichen Veräußerungsverbot der in § 135 das. bezeichneten Art gleich. Die Wirksamkeit des Verbots würde mit der Zustellung des gerichtlichen Beschlusses eingetreten sein (RGRKomm. Bem. 1 zu § 136). Die Wirkung des Veräußerungsverbots tritt insbesondere ohne Eintragung im Grundbuch ein, soweit nicht die Vorschriften über den guten Glauben des Grundbuchs entgegenstehen (vgl. Pland Bem. II zu § 888 BGB.; Rosenberg Bem. IV 1 zu § 888 BGB.; RÖZ. Bd. 89 S. 158). Eine Feststellung über die Zustellung hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Es kann daher zur Zeit nur mit der gemäß dem Ersuchen des Gerichts (§ 941 ZPO.) erfolgten Eintragung des Verbots im Grundbuch gerechnet werden. Diese ist am 4. Januar 1923 geschehen, an demselben Tage, an dem auch Frau F. als Eigentümerin eingetragen worden ist. § 879 BGB., der sich über das Rangverhältnis unter mehreren Rechten verhält, mit denen ein Grundstück belastet ist, kommt für das Verhältnis zwischen dem Veräußerungsverbot und der Eigentumseintragung schon deshalb nicht zur Anwendung, weil eine Verfügungsbeschränkung des Eigentümers nicht unter jene Rechte fällt (vgl. Pland Bem. 7c zu § 879 BGB.; RGRKomm. Bem. 3 zu § 879 BGB.). Die Rechtslage ist daher so, daß die Eintragung des Eigentums der Frau F. als gleichzeitig mit der Eintragung der Verfügungsbeschränkung erfolgt anzusehen ist, das Eigentum also schon bei seiner Entstehung mit dieser Verfügungsbeschränkung belastet war. Die in der Auflassung der Frau F. an die Eheleute R. liegende Verfügung ist hiernach auch durch den Erwerb der Grundstücke nach § 185 Abs. 2 BGB. nicht wirksam geworden. Die Eheleute R. und demzufolge auch der Beklagte müssen hiernach die Verfügungsbeschränkung der Frau F. gegen sich gelten lassen.

2. Auch die weitere Erwägung, auf die das Berufungsgericht seine Entscheidung stützt, ist zu beanstanden. Der Antrag auf Eintragung der Eheleute R. war vom Grundbuchamt am 30. Dezember 1922 zurückgewiesen worden. Die Aufhebung dieses Beschlusses durch das Beschwerdegericht, das übrigens nicht, wie der Vorderrichter

meint, die Eintragung der Eheleute R. angeordnet, sondern das Grundbuchamt angewiesen hat, von den erhobenen Bedenken abzusehen, hatte zur Folge, daß das Grundbuchamt nunmehr unter Abstandnahme von jenen Bedenken den Eintragungsantrag erneut zu prüfen hatte. Die daraufhin erfolgte Eintragung hatte aber keine rückwirkende Kraft in dem Sinne, daß sie so angesehen werden mußte, als ob sie in irgendeinem früheren Zeitpunkt stattgefunden hätte. Dafür bietet das Gesetz keinerlei Anhalt. Es ist sogar nicht ersichtlich, was für einen Zweck die Vorschrift des § 76 GBD. noch haben sollte, wenn die Auffassung des Berufungsgerichts zuträfe. Nach Abs. 1 das. kann das Beschwerdegericht vor der Entscheidung durch eine einstweilige Anordnung dem Grundbuchamt aufgeben, eine Vormerkung oder einen Widerspruch einzutragen. Es kann daher keinem Bedenken unterliegen, daß die Aufhebung der eine Eintragung zurückweisenden Verfügung auf Eintragungen ohne Einfluß ist, die in der Zwischenzeit nach formeller Erledigung des Antrags zugunsten Dritter erfolgt sind (vgl. Güthe-Triebel GBD. 5. Aufl. Bd. 1 S. 372).

3. Es bedarf hiernach der Prüfung der vom Berufungsrichter bisher nicht erörterten Frage, ob die einstweilige Verfügung, die der Eintragung der Verfügungsbeschränkung zugrunde liegt, nachträglich wieder aufgehoben worden ist. Gegebenenfalls ist auch zu erörtern, ob für das vom Kläger gegen die Erben F. erwirkte rechtskräftige Urteil die Voraussetzungen des § 325 ZPO. vorliegen.